

შპს "ურბანეკა"



შპს "არქიტექტურული ბიურო"

ალბომი **№1** ტექსტური ნაწილი

მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა ^{ბაკურიანის}



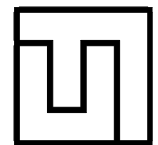
პროექტის დაგეგმვა
საქართველოს ეკონომიკისა
და მდგრადი განვითარების სამინისტრო



კონტრაქტორი ორგანიზაცია
შპს "არქიტექტურული ზიურო"

Ab

ძვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია
შპს "ურბანია"



ძვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია
შპს "გის და გზ საკონსულტაციო ცენტრი
გეოგრაფიკი"



ძვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია
შპს "არტსტუდიო პროექტი"



ძვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია
შპს "სტუდია 21"

STUDIO 21

ალბომის შიგნითა გვერდი

- 1.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერა;
- 1.2 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებითი ბარათი.
 - 1.2.1 ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში. 1.2.2 ისტორიული განვითარების მიმოხილვა;
 - 1.2.3 ისტორიული რუკა
 - 1.2.4 განაშენიანების საზღვრების რუკა
 - 1.2.5 ბუნებრივ-კლიმატური პირობები
 - 1.2.6 მოქმედი მიწათსარგებლობის გენ. გეგმის მიმოხილვა
 - 1.2.7 საწოლი ადგილების ზრდის დინამიკა ბაკურიანში
 - 1.2.8 სპორტული ინფრასტრუქტურა
 - 1.2.9 ტურისტული ინფრასტრუქტურა
 - 1.2.10 მობილობა / ტრანსპორტით უზრუნველყოფა;
- 1.3 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება;
 - 1.3.1 ბაკურიანის და დიდი მიტარბის განაშენიანება
 - 1.3.2 სხვადასხვა კურორტების სტატისტიკური მონაცემების ანალიზი
 - 1.3.3 ტერიტორიის განვითარება არსებული პარამეტრებით
 - 1.3.4 ტერიტორიის განვითარება ევროპული კურორტების საშუალო სტატისტიკური პარამეტრებით
 - 1.3.5 პერსპექტიული საწოლი ადგილების გაანგარიშება
 - 1.3.6 საპროექტო კოეფიციენტით განვითარების მასშტაბი
 - 1.3.7 განაშენიანების შეზღუდვის რუკა
 - 1.3.8 სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების რუკა
 - 1.3.9 ბაკურიანში კოეფიციენტის მატების პრინციპი
 - 1.3.10 დიდ მიტარბში კოეფიციენტის მატების პრინციპი
 - 1.3.11 შედეგი
- 1.4 დაწესებული ესთეტიური პარამეტრები
 - 1.4.1 გადახურვის დასაშვები ფერები
 - 1.4.2 ღობის დასაშვები სახეობები
- 1.5 გათვალისწინებული სამუშაოები და მათი განხორციელების ეტაპობრიობა

მიწათსარგებლოდის გენერალური გეგმის აღწერა

ბაკურიანის ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების სამართლებრივი საფუძველია:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს ორგანული კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ
- „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;
- საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
- კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნები;
- 2016 წლის 2 ნოემბრის გაფორმებული ხელშეკრულება №568.
- ბაკურიანის ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ბაკურიანის ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზნები და პრინციპები

ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნებია:

- ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;
- მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

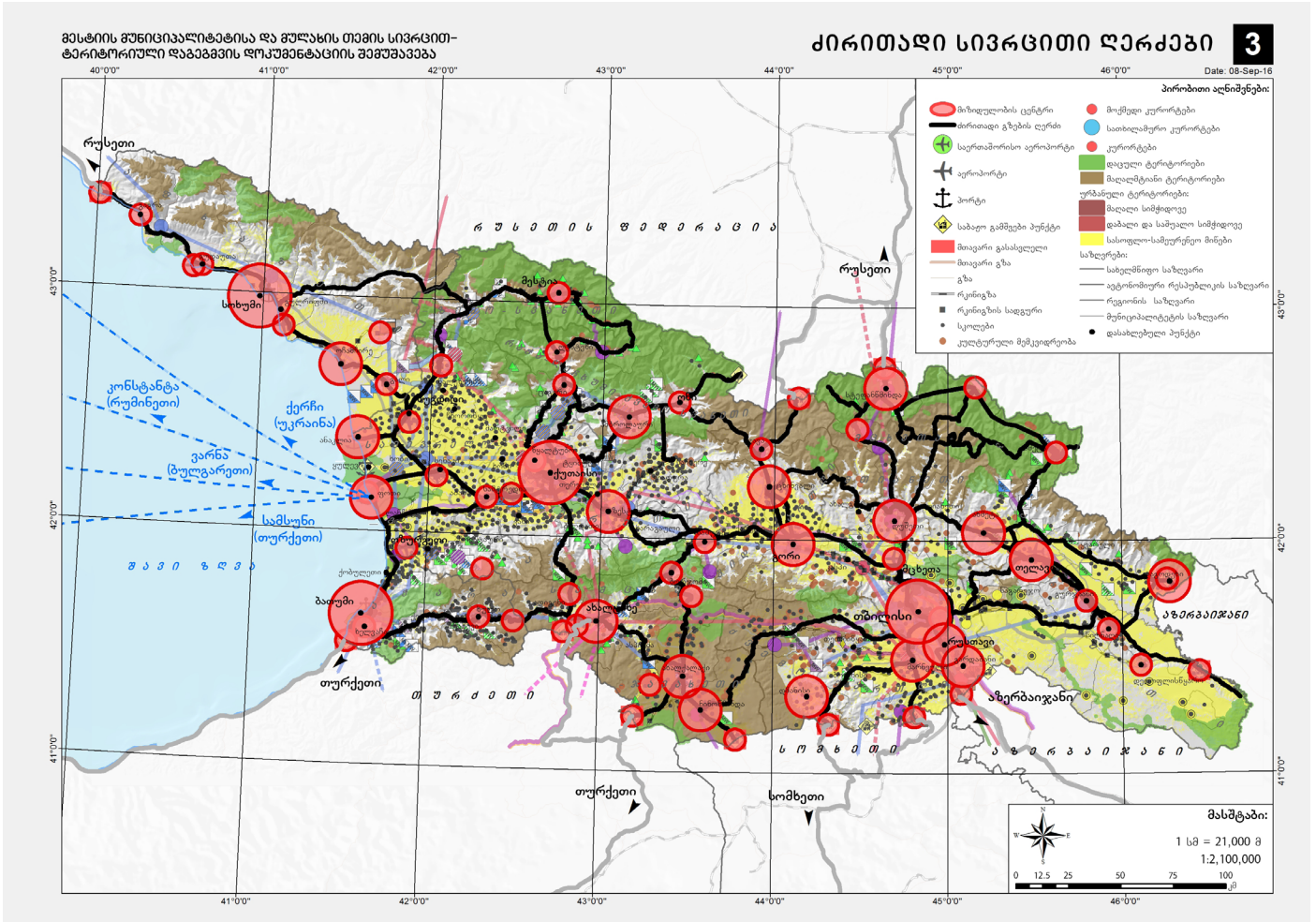
ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპებია:

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება;
- ინვესტიციების მოზიდვის, მოსახლეობის დასაქმებისა და კომპლექსის კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე ქალაქგეგმარების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და გარემოსდაცვითი მიდგომებისა და გადაწყვეტილების გამოყენება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბავშვინის ტარტორია განსახლების სისტემაში



ბორჯომის მუნიციპალიტეტი და ბაკურიანი, საქართველოს ტერიტორიული ადმინისტრაციული დაყოფის მიხედვით, ამჟამად, 5 სხვა ადმინისტრაციულ რაიონთან ერთად, სამცხე-ჯავახეთის მხარეს მიეკუთვნება; მხარის ცენტრი ქ. ახალციხეშია. მთელი ქვეყნის მასშტაბით, ბორჯომის მუნიციპალიტეტი ერთგვარი დამაკავშირებელი რგოლის როლს ასრულებს შიდა ქართლსა და სამცხე-ჯავახეთს შორის. მიუხედავად იმისა, რომ მუნიციპალიტეტი სამცხე-ჯავახეთის მხარეშია მოქცეული, მისი ფუნქციურ-სივრცითი კავშირების დიდი ნაწილი არა ამ მხარისკენ, არამედ საქართველოს ცენტრალური რეგიონებისკენ - ქართლსა და იმერეთისკენაა ორიენტირებული, რომ არაფერი ვთქვათ ქვეყნის დედაქალაქისკენ - თბილისისკენ ტრადიციულ მიზიდულობაზე. ბორჯომის მუნიციპალიტეტი საქართველოს განსახლებისა და მართვის სისტემაში ერთგვარ მარგინალობაზე, ამბივალენტობაზე მიუთითებს მისი ისტორიული წარსულიც. “ქართლის ცხოვრება” მოგვითხრობს, რომ ფარნავაზ მეფემ საქართველოს ადმინისტრაციული მოწყობისას “განაწესა ერისთავნი რვანი და სპასპეტი”. ამათგან ”მეექუსე გაგზავნა ოძრახის ერისთავად და მისცა ტაშისკარიდგან ვიდრე არსიანამდის, ნოსტის თავითგან ზღუამდის, რომელ არს სამცხე

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

და აჭარა”. საერისთავოები იყოფოდნენ უფრო მცირე ერთეულებად – “ხევებად”, “ხეობებად” ან “ქუეყნებად”. დღევანდელი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი სწორედ ამგვარ “ხეობას წარმოადგენდა”, რომელიც “თორის” ქუეყანაში შედიოდა. თურქობის პერიოდში ამ ტერიტორიას ახალციხის საფაშო აკონტროლებდა, თუმცა “ხეობა” XVIII საუკუნისთვის სრულიად გაუკაცრიელდა. საქართველოს რუსეთის მიერ ანექსიის პირველ პერიოდში, ბორჯომის იმ დროს გაუვალი ხეობა თურქეთისა და რუსეთის იმპერიებს შორის ერთგვარ ნეიტრალურ ზონას წარმოადგენდა; მას ვერც ერთი მხარე ვერ აკონტროლებდა.

რუსეთ-თურქეთის 1828_1829 წ.წ. ომის შემდეგ, ალექსანდროპოლის ზავის პირობების თანახმად, რუსეთს გადაეცა 10 სანჯაყად დაყოფილი ახალციხის საფაშოს ნაწილი; მათ შორის დღევანდელი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაც იყო. რუსეთის ხელისუფლებამ თავიდან აქ სანჯაყ-ბეგების მმართველობა არ გააუქმა. 1840 წელს რუსეთის იმპერატორმა ნიკოლოზ I-მა დაამტკიცა მთელი ამიერკავკასიის ახალი ადმინისტრაციული-ტერიტორიული დაყოფის კანონი. ახლადშექმნილი საქართველო_იმერეთის გუბერნია 11 მაზრად დაწარმოდა, მათ შორის ახალციხის სანჯაყიც შევიდა. 1846 წელს ამიერკავკასია 4 გუბერნიად დაიყო; 1849 წელს თბილისის გუბერნიას ერევნის გუბერნია გამოეყო.

საბოლოოდ, რუსეთის ხელისუფლების მიერ მთელი რიგი ადმინისტრაციული რეფორმების ჩატარების შემდეგ, XIX საუკუნის ბოლოსთვის, საქართველოს ტერიტორიას შეადგენდა ორი გუბერნია (ტფილისისა და ქუთაისის), 16 მაზრა, 3 ოლქი (ოკრუგი) და 65 საპოლიციო უბანი. ტფილისის გუბერნიაში შედიოდა 9 მაზრა, მათ შორის გორის მაზრა, რომელშიც, თავის მხრივ, 5 უბანთა შორის, ბორჯომის უბანიც შედიოდა. შიდა ქართლისკენ ბორჯომის ამგვარი რეორიენტაცია ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ სისტემაში, უთუოდ, განპირობებული იყო მისი საკურორტო-რეკრეაციული ფუნქციების განვითარებით და აქ კავკასიის მეფისნაცვლის საზაფხულო რეზიდენციის დაფუძნებით.

საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის მთავრობას, არსებობის ხანმოკლე პერიოდში (1918_1921 წწ.), ქვეყნის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული რეფორმა არ ჩაუტარებია. გამოცემულ კანონებს შორის ამ სფეროს ეხებოდა მხოლოდ 1921 წლის 21 თებერვალს მიღებული საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 7: “ადმინისტრაციული დაყოფა და თვითმმართველ ერთეულთა საზღვრების დაწესება და შეცვლა სწარმოებს მხოლოდ კანონმდებლობითის წესით”.

გასაბჭოების შემდეგ, **საქართველოს კომპარტიის ცენტრალური კომიტეტის** 1929 წლის 5_8 აპრილის პლენუმის დადგენილებით “რაიონირების შესახებ” საქართველოს ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული მოწყობა განისაზღვრა 2 ავტონომიური რესპუბლიკის (აფხაზეთი და აჭარისტანი) და 6 ოლქის შემადგენლობით (ოლქებში მაზრები შედიოდა). გორის ოლქში ბორჯომიც შევიდა. 1930 წლამდე ბორჯომის რაიონი გორის ოლქში შედიოდა; 1930 წელს, მეფისდროინდელი საპოლიციო უბნებს ადმინისტრაციული რაიონები ეწოდა, მათ შორის – ბორჯომის რაიონიც. 1963_1966 წწ. რაიონის ტერიტორია შედიოდა ხაშურის რაიონში. 1966 წლიდან ბორჯომის მუნიციპალიტეტი არსებობს მის დღევანდელ საზღვრებში.

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

როგორც ცნობილია, საქართველოს კონსტიტუციის მ.2, პ.3-ს თანახმად, „საქართველოს ტერიტორიული სახელმწიფოებრივი მოწყობა განისაზღვრება კონსტიტუციური კანონით უფლებამოსილებათა გამიჯვნის პრინციპის საფუძველზე ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ“. ამდენად, იმ დროისათვის უნდა ჩამოყალიბდეს არგუმენტირებული მოსაზრებები ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადგილის თაობაზე ქვეყნის ახლებურ სახელმწიფოებრივ ტერიტორიულ მოწყობაში, რაც მჭიდროდაა დაკავშირებული განსახლების სისტემისა და სისტემაწარმოქმნელ ინფრასტრუქტურაზე.

მაკროდონე. ამ თვალსაზრისით, დიდი მნიშვნელობისაა გარე, გეოსტრატეგიული თუ ეკონომიკური ფაქტორები, რომელთა გამოხატულებას სატრანსპორტო-კომუნიკაციური ღერძები წარმოადგენს. ეს ღერძები დიდწილად განაპირობებს ქვეყნის შიდა განსახლების სისტემის კონფიგურაციასა და ტერიტორიების ურბანიზირებულობის დონეს.

ამ პოზიციებიდან, საშუალოვადიან პერსპექტივაში, განსახილველია სამხრეთ საქართველოს განსახლების ღერძის განვითარების წინადადებები, რომლებიც კარგა ხანია გაისმის სამეცნიერო წრეებში. იგულისხმება საქართველოს განსახლების და სატრანსპორტო-კომუნიკაციური ძირითადი ღერძის “თბილისი-გორი-ხაშური-ქუთაისი-ფოთის” პარალელური ღერძის -აზერბაიჯანის საზღვარი-ქვემო ქართლი-თრიალეთი-ჯავახეთი-მესხეთი-ზემო აჭარა-შავი ზღვა” -ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა. განსახლების ეს ღერძი მოხსნის ჭარბ, სატრანზიტო დატვირთვას ბორჯომის მუნიციპალიტეტსა და შიდა ქართლზე იმ სატრანსპორტო, მნიშვნელოვანწილად სატრანზიტო ნაკადებისგან, რომლებიც საქართველო-თურქეთის საზღვარზე ვალეს გადასასვლელიდან მიედინება ქვეყნის შიდა რეგიონებში და აზერბაიჯანის რესპუბლიკაში.

ამ ღერძის განსამტკიცებლად ფრაგმენტული ნაბიჯები უკვე გადადგმულია (მარაბდა-ახალქალაქის სარკინიგზო ხაზის სახით); მიმდინარეობს ახალციხე-ასპინძა-ახალქალაქის საავტომობილო გზის რეკონსტრუქცია, ყარსი-ახალქალაქის რკინიგზის საპროექტო-სამიეზო სამუშაოები და ა.შ.. უფრო შორეულ პერსპექტივაში მოსალოდნელია ახალქალაქი-ახალციხის სარკინიგზო მონაკვეთის შეკვრა, რაც ტვირთნაკადების ოპტიმალურ გადანაწილებას შეუწყობს ხელს.

რაც შეეხება განსახლების ღერძის მონაკვეთს “**ახალციხე-ადიგენი-ზემო აჭარა-შავი ზღვა**”, სავარაუდოა, მისი სატრანსპორტო-საკომუნიკაციო პირობების გაუმჯობესება მიზანშეწონილია არსებული საავტომობილო გზის მეშვეობით. ეს შედის არა მარტო საქართველოს, არამედ მეზობელი ქვეყნის - სომხეთის ინტერესებში, რომელიც მიიღებს უმოკლეს და მოხერხებულ გასვლას შავი ზღვის პორტებზე. ამგვარი ორმხრივი დაინტერესება იმის წინაპირობაა, რომ საავტომობილო გზის რეკონსტრუქციაში ჩაერთოს ორივე ქვეყნის ინვესტიციები და შესაძლებელია, საერთაშორისო კომპანიებიც.

ყოველივე ზემოთქმულთან ერთად, გასათვალისწინებელია მაღალმთიანეთის სეზონური სპეციფიკა, რაც შეიძლება გამოიხატოს დიდთოვლობის შემთხვევებში სამხრეთ საქართველოს სატრანსპორტო-საკომუნიკაციო ღერძიდან ტვირთნაკადების გადანაწილებასა და მათ გატარებაზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტზე.

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

მეზოდონე. მაკროდონეზე განხილული ტენდენციები გასათვალისწინებელია მეზოდონეზე, ანუ საკუთრივ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის როლის განსაზღვრისას ქვეყნის განსახლების სისტემაში. მუნიციპალიტეტი შეინარჩუნებს იმ მნიშვნელობას, რომელსაც ის ისტორიულად ატარებდა – სამცხე-ჯავახეთისა და შიდა ქართლის დამაკავშირებელ ფუნქციას. დღევანდელ ეტაპზე, მოკლევადიან პერსპექტივაში, სავარაუდოა თურქეთიდან წამოსული სატრანზიტო ტვირთნაკადების მოცულობის ზრდა, რაც ქალაქ ბორჯომის პირობებზე უარყოფითად აისახება. ამიტომაც, მსჯელობას იმსახურებს ქ. ბორჯომის გარსშემოსავლელი საავტომობილო გზის იდეა, რომელიც, ადრე ჩამოყალიბებული მოსაზრებით, სოფ. რველიდან, მდ. ბანისხევის ხეობის გავლით, არსებულ გზას უერთდებოდა ლიკანის მიდამოებში. თურქეთის საზღვარზე (ვალე) გადასასვლელის გახსნის შემდეგ და მესხეთ-ჯავახეთის სოციალურ-ეკონომიკური აღმავლობის კვალდაკვალ, გაიზრდება საავტომობილო ტრანსპორტის სატრანზიტო სატვირთო ნაკადები, რაც ამ იდეას რეალურ მნიშვნელობას შესძენს. მეორეს მხრივ, გასათვალისწინებელია ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის რეჟიმი, რაც ართულებს საბოლოო, ოპტიმალური გადაწყვეტილების მიღებას.

მიკროდონე. განსახლების სისტემა მიკროდონეზე, ანუ საკუთრივ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში, ძირითადად, საბჭოთა პერიოდში ჩამოყალიბდა. დღეს, 2002 წლის პირველი ეროვნული საყოველთაო აღწერის მიხედვით, ბორჯომის მუნიციპალიტეტში 1 ქალაქია (ბორჯომი), 4 დაბაა (ახალდაბა, წაღვერი, ბაკურიანი, ბაკურიანის ანდეზიტი) და 38 სოფელია; მათ შორის დაუსახლებელ ან სეზონურ სოფელთა რაოდენობა – 9. ქვემოთ მოყვანილია მუნიციპალიტეტის სოფლების ჩამონათვალი და მოსახლეობის მახასიათებლები მათი ტერიტორიული დაჯგუფების გათვალისწინებით (აღწერის მომენტისათვის არსებული საკრებულოების მიხედვით).

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფლები და მათი მოსახლეობა (2002 წლის აღწერის მიხედვით)

№	სოფლის დასახელება	მუდმივი მოსახლეობა			რიცხობრივად უპირატესი	
		ორივე სქესი	კაცი	ქალი	ეროვნება	%
1	ბაკურიანის სადაბო საკრებულო	112	55	57		
	— დიდი მიტარბი	48	23	25	ქართველი	60
	— პატარა მიტარბი	64	32	32	ქართველი	94
	— თორი	0	0	0	—	—
	— პატარა ცემი	0	0	0	—	—
	— საკოჭავი	0	0	0	—	—
2	წალეურის სადაბო საკრებულო	872	434	438		
	— დაბა	238	114	124	ქართველი	95
	— კიმოთესუბანი	254	129	125	ქართველი	97
	— მზეთამზე	380	191	189	ქართველი	98
3	ბალანთის თემის საკრებულო	460	230	230		72
	— ბალანთა	161	86	75		27
	— ჭიხარულა	299	144	155		...
4	გვერდისუბნის თემის საკრებულო	57	33	24		
	— გვერდისუბანი	34	18	16	ქართველი	97
	— მაჭარწყალი	6	4	2	ქართველი	—
	— ღვთისმშობელი	17	11	6	ქართველი	—
	— ვარდევანი	0	0	0	—	—
	— წინუბანი	0	0	0	—	—
5	გუჯარეთის თემის საკრებულო	0	0	0		—
	— გუჯარეთი	0	0	0		—
	— ოდეტი	0	0	0		—
	— ღინტური	0	0	0		—
	— წითელსოფელი	0	0	0		—
6	დვირის თემის საკრებულო	2 548	1 232	1 316		
	— დვირი	937	456	481	ქართველი	98
	— ქვაბისხევი	480	233	247	ქართველი	98
	— ჩითახევი	274	126	148	ქართველი	88
	— ჭობისხევი	857	417	440	ქართველი	96
7	ტაბანყურის თემის საკრებულო	996	502	494		
	— ტაბანყური	723	364	359	სომეხი	—
	— მოლითი	273	138	135	სომეხი	99
8	ტაძრისის თემის საკრებულო	1 946	974	972		
	— ტაძრისი	546	270	276	ქართველი	98
	— დგვარი	348	174	174	ქართველი	99
	— საკირე	1 052	539	522	ქართველი	99
9	ტბის თემის საკრებულო	1 056	501	555		
	— ტბა	372	166	206	ქართველი	99
	— ლიბანი	53	22	31	ქართველი	87
	— სადგერი	324	169	155	ქართველი	97
	— ცემი	307	144	163	ქართველი	94

1.2.1

განმარტებითი ბარათი ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

10	ყვიბისის თემის საკრებულო	3 359	1 627	1 732		
	— ყვიბისი	1 771	865	906	ქართველი	96
	— ვარდგინეთი	247	112	135	ქართველი	98
	— ზანავი	280	127	153	ქართველი	99
	— კორტანეთი	396	201	195	ქართველი	97
	— რველი	665	322	343	ქართველი	98
11	ციხისჯვრის სოფლის საკრებულო	644	302	342	ბერძენი	65
	— ციხისჯვარი	644	302	342	ქართველი	27

სოფლად დემოგრაფიული მდგომარეობის დინამიკას იძლევა ქვემოთმოყვანილი ცხრილი.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დასახლებები

(კადასტრის ნუმერაციის შესაბამისად, 2006 წლის მდგომარეობით)

კოდი	ტერიტორიული ორგანოს			სოფლების დასახელება
6401	ახალდაბა	2377	609	ახალდაბა
6402	ყვიბისი	3359	937	ყვიბისი, კორტანეთი, ზანავი, ბეშეთი, ვარდგინეთი, რველი
6403	ქ. ბორჯომი	14445	4289	
6404	დვირი	2548	711	დვირი, ქვაბისხევი, ჭობისხევი, ჩითახევი, ლარები
6405	ტბა	1056	364	ტბა, ცემი, სადგერი, ლიბანი
6406	წალვერი	1923	598	წალვერი, დაბა, მზეთამზე, კიმოთესუბანი
6407	გუჯარეთის ხეობა			სეზონურად დასახლებული ნასოფლარები: მაჭარწყალი, ნინუბანი, გვერდისუბანი, ხეთისშობელი, ოდეთი, ღინტური, გუჯარეთი, ნითელსოფელი
6408	ტაძრისი	1946	651	ტაძრისი, დგვარი, საკირე
6409	ციხისჯვარი	644	543	ციხისჯვარი
6410	ბაკურიანი	2668	661	ბაკურიანი, დიდი მიტარბი, პატარა მიტარბი, ანდეზიტი, თორი, პატარა ცემი
6411	ტაბანყური	996	246	ტაბანყური, მოლითი
6412	ბალანთა	460	115	ბალანთა, ჭიხარულა

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

რაც შეეხება მუნიციპალიტეტის ქალაქის ტიპის დასახლებებს, მათ ეს სტატუსი შემდეგ წლე- ბში შეიძინეს: ბორჯომი – ქალაქი 1918 წლიდან (რაიონის ცენტრი 1921 წლიდან);

ახალდაბა – დაბა 1965 წლიდან;

ბაკურიანი – დაბა 1926 წლიდან;

ბაკურიანის ანდეზიტი – დაბა 1956 წლიდან;

წალვერი – დაბა 1926 წლიდან.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემას ცალსახად განაპირობებს ლანდშაფტის ისეთი სისტემამაფორმირებელი ელემენტები, როგორიცაა ტყით დაფარული მთის მასი- ვები ფრაგმენტული პლატოებითურთ და ღრმა და ვიწრო ხეობები მდინარეების გაყო- ლებით. სწორედ ამ გეოგრაფიულ ელემენტებში, ძირითადად, თავს იყრის დასახლებები და ხაზოვანი საინჟინრო-საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა. ამიტომაც, ისტორიულად, აწინდელი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განსახლების სისტემა არსებობდა სამი ხეობის – მტკვრის, სადგერისა (ბორჯომულას) და გუჯარეთის- წყლის სახით. ამგვარი, ისტორიულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურა, ძირითადად, დღესაც წარმოადგენს განსახლებისა და გეგმარებით კარკასს, რომლის ძირითად ელემენტს მთავარი ღერძი წარმოადგენს.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლებისა და დაგეგმარების მთავარი ღერძი მიუყვება მდ. მტკვრის ხეობას, რომელზეც აკინძულია როგორც ქ. ბორჯომი და დაბა ახალდაბა, ისე მსხვილი სოფლები – კორტანეთი, ვარდგინეთი, ზანავი, რველი, ყვიბისი, ჩითახევი, ჭობისხევი, დვირი და ქვაბისხევი. მდ. მტკვრის შენაკადის – საკირულის ხეობაში განთავსებულია სოფლები ტაძრისი, საკირე და დგვარი, რომლებიც განსახლების მთავარ ღერძთან დაკავშირებულია დვირი-ტაძრისი საავტომობილო გზით. განსახლების მთავარ ღერძს მიუყვება ხაშური-ვალე სარკინიგზო ხაზი და საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა ხაშური-ახალციხე.

განსახლების მეორეხარისხოვანი ღერძი მიემართება ქ. ბორჯომიდან დაბა წალვერამდე, სადაც იყოფა ორი მიმართულებით. ერთი, უფრო მნიშვნელოვანი მიმართულება მიემართება დაბა ბაკურიანისკენ და, შემდგომ, ცხრაწყაროს უღელტეხილსა და ტაბაწყურის ტბისკენ და ახალქალაქისკენ; ის, ბაკურიანამდე, უზუნველყოფილია ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზითა და რეკონსტრუირებული საავტომობილო გზით. მეორე განშტოება მიუყვება გუჯარეთის- წყლის ხეობას, ნასოფლარ გუჯარეთამდე.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემის დასახლებები განთავსებულია დიდ ჰიფსომეტრულ დიაპაზონში – ზღვის დონიდან 720 მეტრიდან (დაბა ახალდაბა) ვიდრე 2 050 მეტრამდე –

სოფ. მოლითი. მოსახლეობის ძირითადი მასა თავმოყრილია 1000 მ სიმაღლემდე, სადაც არსებობს შედარებით ვაკე ადგილები, რომლებიც მოხერხებულია სამოსახლოდ და სამეურნეო საქმიანობისთვის.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემას ახასიათებს მისი ერთი ნაწილის შედა- რებით იზოლირებულობა; ეს არის ტაბაწყურის ზონის სოფლები: ბალანთა, ჭიხარულა, მოლითი და ტაბაწყური. მიუხედავად ბორჯომი-ბაკურიანი-ახალქალაქი შიდასახელმწიფოებრივი

1.2.1

განმარტებითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია განსახლების სისტემაში

მნიშვნელობის საავტომობილო გზის არსებობისა, ზამთრის პირობებში, მათთან კავშირი შეფერხებულია, ცხრაწყაროს უღელტეხილზე (2.458 მ ზღვის დონიდან) დიდთოვლობის გამო. გასაგები მიზეზების გამო, ამ ზონის ბუნებრივ-გეოგრაფიული მიზიდულობა ახალქალაქისკენ შეიძლება გახდეს მსჯელობის საგანი, მაგრამ არა მარტო ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ინტერესების გათვალისწინებით. ამ მხრივ საგულისხმოა, რომ ბორჯომის სახაზინო (რომანოვების) მამულის საზღვრები, თავის დროზე, ტაბაწყურის ტბას სწვდებოდა.

საქართველოს კანონი “მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ” (1999 წ.) ადგენს იმ სოფლების ჩამონათვალს, რომლებზეც ვრცელდება კანონში გაწერილი სამართლებრივი ნორმები. ბორჯომის მუნიციპალიტეტში ამგვარი დასახლებებია

(ზღვის დონიდან 1 500 მეტრს ზემოთ): დაბები - ბაკურიანი, ბაკურიანის ანდეზიტი, წაღვერი; სოფლები - ბალანთა, გვერდისუბანი, გუჯარეთი,

ვარდეჯანი, მაჭარწყალი, მიტარბი, მოლითი, საკირე, ტაბაწყური, ტაძრისი, ტბა, ღვთისმშობელი, ღინტური, ცემი, ციხისჯვარი, წითელსოფელი, წინუბანი, ჭიხარულა - სულ 21 დასახლება, ამათგან ამჟამად ზოგიერთი დაცლილია მოსახლეობისგან.

როგორც ითქვა, ისტორიულად, თანამედროვე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია, განსახლების თვალსაზრისით, განიხილებოდა როგორც სამი ხეობის ერთობლიობა (მტკვრის, გუჯარეთისწყლისა და სადგერის ხეობები). დღესაც, განსახლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სისტემა ინარჩუნებს ამ ხასიათს, თუმცა საკუთრივ დასახლებების არსებობა მეტად დინამიკურ ხასიათს ატარებს.

საბჭოთა პერიოდში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემაში გამოიყოფოდა დასახლებათა რამდენიმე კატეგორია:

მრავალფუნქციური ცენტრალური დასახლებები (ქ. ბორჯომი, დ. ახალდაბა, დ. ბაკურიანი და დ. წაღვერი);

აგრარული პროფილის მიკროზონების ქვეცენტრები (სოფლები: გუჯარეთი, დვირი, გვერდისუბანი, ტაბაწყური, ტაძრისი, ციხისჯვარი, ყვიბისი, ტბა); დანარჩენი სოფლები.

ამგვარი რანჟირება წარმოადგენდა 1970-ან წლებში საბჭოური ქალაქთმშენებლო- ბითი დოქტრინის _ დასახლებათა ჯგუფური სისტემის (Групповая система населённых мест _ ГСНМ) ქვედა დონეს. როგორც ცნობილია, საქართველოს მთელი ტერიტორია დაყოფილი იყო ჯგუფური განსახლების ორ მსხვილ სისტემად -თბილისისა და ქუთაისისა, ორ საშუალო - სოხუმისა და ბათუმისა და სამ მცირედ _ ცხინვალის, თელავისა და ახალციხის. ეს უკანასკნელი 6 ადმინისტრაციული რაიონისაგან შედგებოდა - ასპინძის, ადიგენის, ახალქალაქის, ბოგდანოვკის (ამჟამად ნინოწმინდის) და ბორჯომის რაიონებიდან. ამდენად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემა, ფუნქციურ-ტერიტორიული მოწყობისა და სოციალურ-

1.2.1

ბანმარცხითი ბარათი

ბაკურიანის ტერიტორია ბანსახლების სისტემაში

კულტურული თუ საყოფაცხოვრებო მომსახურების თვალსაზრისით, გააზრებული იყო მთელი საქართველოს კონტექსტში.

ამჟამად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტში 1 ქალაქი, 4 დაბა და 38 სოფელია, მაგრამ, წარსულში სოფლების რაოდენობა მეტი იყო. ვახუშტი ბატონიშვილი ითვლის 56 სოფელს, მათ შორის არის ნუა, ლიკანი, ყვიბისი, ციხისჯვარი, თორი, სერსემი (ცემი), წაღვერი, ახალდაბა, ფაფა, სადგერი

(ქაშვეთი), კიმოთისმანი, ბაკურიანი, მიტარბი.

XVI საუკუნის ბოლოს თურქების მიერ შედგენილი “გურჯისტანის ვილაიეთის დიდ დავთარში”, ბორჯომის ხეობაში, პეტრეს ლივას პეტრეს ნაჰიეში მოხსენიებულია 37 სოფელი, ხოლო ამავე ლივას ქაშვეთის ნაჰიეში – 10 სოფელი, ანუ სულ 47 სოფელი. მათ შორის ნუა აღარ ფიგურირებს.

1794_1799 წლებში, საქართველოს მეფეების - ერეკლე II და გიორგი XII დავალებით, იოანე ბაგრატიონმა შეადგინა “ქართლ-კახეთის აღწერა”. აღწერაში სოფლები ჩამოთვლილია გუჯარეთისა და სადგერის ხეობებში მდებარეობისა და, აგრეთვე, “ხეობის რაიცა სოფლები მიეწერება სამეფო, საავალიშვილო, სათავადო, სააზნაურო და ეკლესიისა” - სულ 51 სოფელი. მკვლევარი სერგო მელიქიძე, 1973_1980 წლების საველე ექსპედიციებისა და ისტორიული მასალების კვლევის შედეგად, ადასტურებს ბორჯომის ხეობაში XVI საუკუნიდან 147 სოფლისა და ნასოფლარის არსებობას.

როგორც ითქვა, დღეს ბორჯომის ხეობაში, მისი ისტორიულ-გეოგრაფიული მნიშვნელობით, 38 სოფელია; ამათგან ერთი - სარმანიშვილისკარი - ადმინისტრაციულად ხაშურის მუნიციპალიტეტს მიეკუთვნება, ხოლო 4 სოფელი - გეოგრაფიულ ჯავახეთშია, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტში (ბალანთა, ტაბაწყური, ჭიხარულა, მოლითი). ნაწილი ისტორიული სოფლებისა, ქ. ბორჯომში ინკორპორირების შედეგად, მისი ნაწილები (უბნები) გახდა (ვაშლოვანი, ლიკანი, ეშმაკთუბანი, ფაფა).

ეროვნული კარკასი

საქართველოს პერსპექტიული ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი სურათი წარმოდგენილია მთავარი მაკრო-ეკონომიკური კარკასით, კერძოდ კი მაგისტრალური საკომუნიკაციო არტერიების რეგულარული ქსელით - ე.წ. ჰორიზონტალური და ვერტიკალური მაგისტრალური ღერძებით.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი და ბაკურიანი განლაგებულია სამხრეთის ტრანსნაციონალური განედური (რომელიც აკავშირებს სარფს-ვალესთან, კარწახთან და წითელ ხიდთან) და ცენტრალური ტრანსნაციონალური გრძედული (როკი-კარწახი) ღერძების გადაკვეთაზე და ერთობლიობაში წარმოადგენს მაკროეკონომიკურ კვანძს.

ეროვნული სივრცით-ფუნქციური ერთეულები აღნიშნული ღერძების კვანძი დახუნძლულია ბორჯომ-ხარაგაულისა და ტაბაწყურის დაცული ტერიტორიების სისტემით, ბორჯომის ხეობის ისტორიულ-კულტურული კლასტერით, ე.წ. “BP”-ის მსხვილი ენერგო-დერეფანითა და ბაკურიანის სარეკრეაციოა ზონით.

მუნიციპალური გარემო

სამხარეო მოწყობის მოზაიკაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტი განსაკუთრებული მიზიდულობის ხასიათს ატარებს, რომელიც წარმოდგენილი იქნება პოლიფუნქციური ეკონომიკით ტურისტულ-სარეკრეაციო და სპორტული მიმართულების დომინირებით და ამ ყველაფრის ერთ-ერთ მთავარ მიზიდულობის ცენტრს წარმოადგენს ბაკურიანი. ბაკურიანი, ქალაქ ბორჯომთან ერთად, წარმოდგენილი იქნება ეროვნული დონის სივრცითი კარკასში რეგიონის უმნიშვნელოვანესი მაკრო-ეკონომიკური მიზიდულების ცენტრის სახით; აქ შეიქმნება მატერიალური დოვლათი, გაიყიდება სერვისები, გაუმჯობესდება ადგილობრივი მოსახლეობის ცხოვრების დონე და მდგრადად განვითარდება მუნიციპალური და დაბის სივრცეები.

1.2.2

ბანმარცებიტი ბარათი

ისტორიული განვითარების მიმოხილვა

XIX საუკუნეში, ბორჯომის მინერალური წყალი, თავისი უნიკალური სამკურნალო თვისებების გამო ყურადღების ცენტრში მოექცა, რამაც ბორჯომის ხეობის მიმართ დიდი ინტერესი გამოიწვია. 1871 წელს ბორჯომის ხეობა რუსეთის მეფე ალექსანდრე II თავის ძმას, მიხაილ რომანოვს უბოძა, რომლის მმართველობის დროს ხეობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი გარდატეხა მოხდა. ხეობაში მოიზიდეს ინვესტიციები, აშენდა მინერალური წყლის ჩამოსასხმელი საწარმო, დასასვენებელი სახლები და რკინიგზა, რომანოვის მმართველობის დროს (1898-1901) გაიყვანეს ბორჯომ-ბაკურიანის ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზაც.

სწორედ ის, „გუგული („კუკუშკა“) მატარებლის“ სახელით ცნობილი რკინიგზა, ბაკურიანის ახალი ცხოვრების დასაწყისის ძირითადი მიზეზი ხდება.

ბაკურიანში რკინიგზის არსებობამ, 1902-1910 წლებში, კოხტაგორის ფერდზე, მაღალმთის ბოტანიკური ბაღის შენება გააადვილა. ბოტანიკური ბაღის შენება და მისი ხელმძღვანელი კოზლოვსკი აქ ჩამოსული დამწყები მოთხილამურეების ხელშემწყობნი ხდებიან.

ევროპაში სათხილამურო სპორტის ბუმი იყო და საქართველოში ახალჩამოსული გიორგი ნიკოლაძე, თავის მეგობრებთან ერთად სათხილამურო სპორტის პოპულარიზაციაზე ოცნებას იწყებს. იგი პირველია, რომელსაც ბაკურიანში პირველი ქართველი მოთხილამურეები ჩამოჰყავს.



1.2.2

განმარტებითი ბარათი

ისტორიული განვითარების მიმოხილვა

1935 წელი ბაკურიანის, როგორც სათხილამურო ცენტრის, დაბადების წელია. იანვრის დასაწყისში აქ უკვე ხალხმრავლობაა. ჩამოვიდნენ ამიერკავკასიის ინდუსტრიული ინსტიტუტის სტუდენტები, რომლებიც გაერთიანებულნი იყვნენ ინსტიტუტის სათხილამურო სექციაში. ინსტიტუტის თავკაცის, ბოჯგუას ხელშეწყობით, სტუდენტების საწრთვნელი შეკრებები ბაკურიანში ტრადიციად ქცეულა. ამ პერიოდში ბაკურიანში ჩამოდიან თბილისის სამედიცინო ინსტიტუტისა და სახელმწიფო უნივერსიტეტის წარგზავნილებიც.

1935 წლის 6 იანვარს საზეიმო ვითარებაში გაიხსნა სამთო-სათხილამურო სკოლა და ფიზკულტურის სახლი. ამავე წელს ჩამოყალიბდა ამიერკავკასიის ნაკრებიც. რუსი მოთხილამურეები ბაკურიანის ჰავითა და მრავალფეროვნებით მოიხიბლნენ. მათ ბაკურიანს “საბჭოთა სათხილამურო სპორტისდედაქალაქი” შეარქვეს. ამავე პერიოდის პრესაში უწოდეს მას “საბჭოთა დავოსიც”.

1950 წელს აქ აშენდა ჯერ 45, ხოლო შემდეგ – 75 მეტრიანი ტრამპლინი.

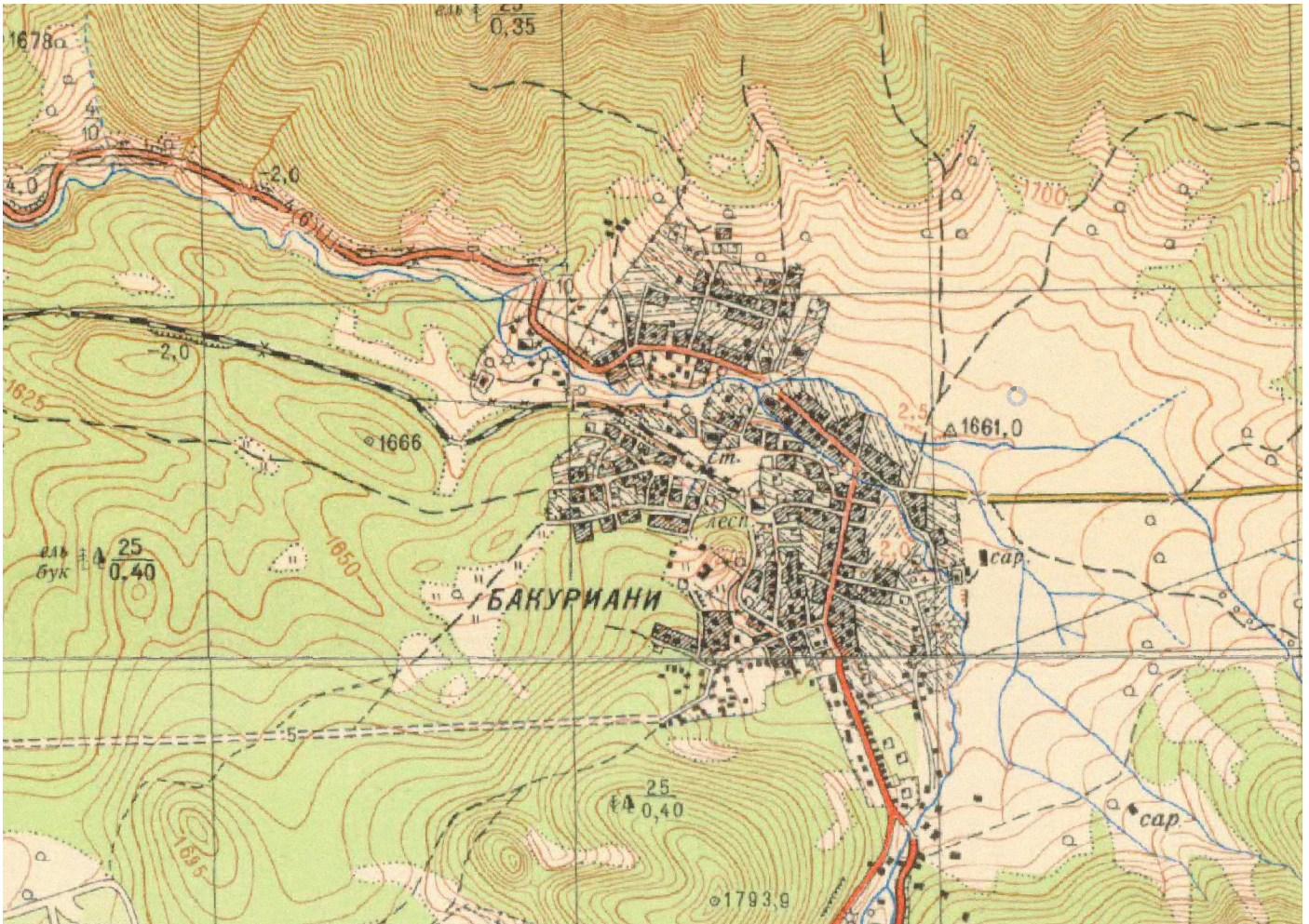
1954 წელს ბაკურიანში დაიდგა საბჭოთა კავშირში პირველი საბუქსირო გზა. ამ წლამდე კოხტაგორის წვერზე მოთხილამურენი ფეხით ადიოდნენ და ტრასასაც ფეხით ტკეპნიდნენ.

1960 წელს დასრულდა ბაკურიანის ელექტრიფიცირება.



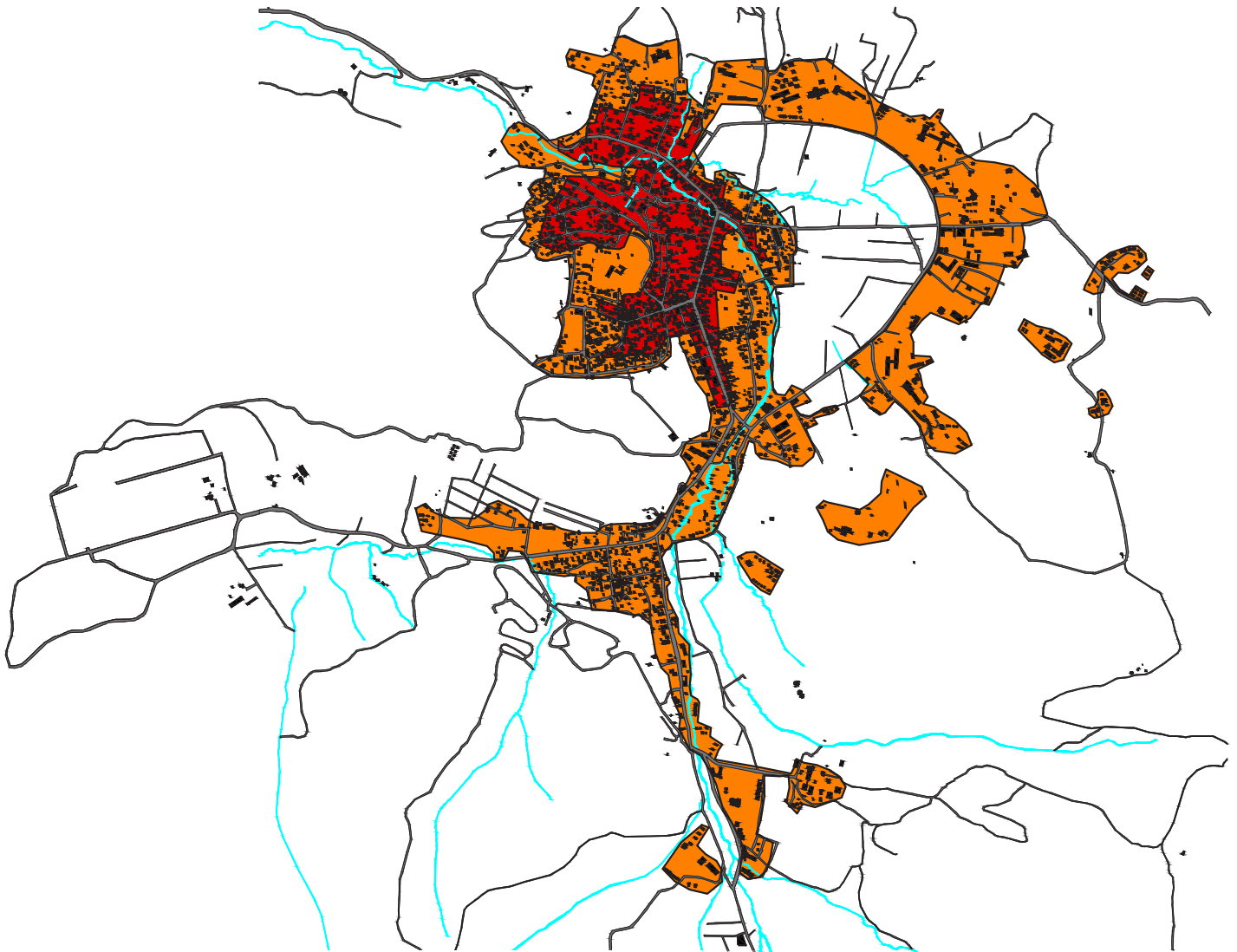
1.2.3

განმარტებითი ბარათი ისტორიული რუკა



1.2.4

განმარტებითი ბარათი განაშენიანების საზღვრების რუკა



- ისტორიული განაშენიანების საზღვარი
- დღევანდელი განაშენიანების საზღვარი

1.2.5

ბანმარცხითი ბარათი

ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პრობლემატიკა განიხილება “დიდი ბაკურიანის” ფარგლებში, რომლის საზღვრები გადის: სამხრეთიდან – თრიალეთის ქედზე, უმაღლესი მწვერვალი – კარა_კაია (2 850 მ); აღმოსავლეთიდან – მიტარბის სერზე; დასავლეთიდან – კოდინის მთაზე; ჩრდილო საზღვარი გადის ბაკურიანისწყლისა და გუჯარეთისწყლის წყალგამყოფზე და ციხისჯვრის დაბლობზე.

ოროგრაფია

ბაკურიანი მდებარეობს ვულკანურ პლატოზე, ზღვის დონიდან 1650_1750 მეტრის სიმაღლეზე, მდ. ბაკურიანისწყლის (ბაკურიანულას) გაშლილ ხეობაში. მისი რელიეფის ხასიათი განპირობებული იყო ვულკანური აქტიურობით. ბაკურიანის სიახლოვეს გადის მიწის ქერქის ვულკანური წყვეტილი ხაზი ტაბაწყურის ტბასთან მდებარე თავკვეთილის ძველი ვულკანიდან (2582 მ), თრიალეთისა და გორის დაბლობების გავლით ყაზბეგის ვულკანამდე. სამხრეთის მიმართულებით ეს ხაზი არარატის ძველ ვულკანამდე აღწევს. ამ ხაზის დასავლეთით არსებობს მეორე ნაპრალი, რომელიც არსიანის ყოფილი ვულკანიდან იალბუზამდე მიემართება. ამ ორ ნაპრალს შორის არსებული სივრცე წარმოადგენს მნიშვნელოვან ვულკანურ ზონას.

ბაკურიანის შემომფარგლავი მთების საშუალო სიმაღლე – 2500 მეტრია ზღვის დონიდან; მათი ჩრდილო კალთები უფრო დამრეცია, ვიდრე სამხრეთისა. ამ ადგილების რელიეფის წარმოშობას მკვლევარები უკავშირებენ ძველი ვულკანების ამონთხევასთან, რის შედეგად ვულკანურმა ლავამ ჩამოაყალიბა ახლანდელი რელიეფი. ძველი ხეობების ნაცვლად შეიქმნა წყლის ახალი კალაპოტები და, მათი ლავით გადაკეტვის ადგილებში – ტბები. სწორედ ერთ-ერთი ასეთი ტბის ფსკერს დღეს წარმოადგენს ბაკურიანის ტაფობი.

უკანასკნელ ვულკანურ ამონთხევამდე, არსებობდა ძველი მდინარე, რომელიც სათავეს იღებდა თრიალეთის ქედიდან, ბაკურიანსა და ციხისჯვარს შორის. ამოფრქვევის მთავარი ადგილი მდებარეობდა ბაკურიანიდან სამხრეთ დასავლეთით, 1 კმ დაშორებით, ახლანდელი დაბის პარკის ზემოთ. ამ ვულკანის კონუსი და კრატერის ნაწილი დღემდეა შემორჩენილი. ძირითადი ლავის ნაკადი წარმოშობილი იყო კრატერით, რომელიც მოქმედებდა დღევანდელი ბაკურიანის

ბოტანიკური ბაღის ტერიტორიაზე. ამ ვულკანის კონუსი ამაღლებულია 125 მეტრით, მისი დიამეტრი 200 მეტრს აღწევს, სიღრმე – 50 მეტრს. შემორჩენილია კრატერის სამი მხარე.

1.2.5

განმარტებითი ბარათი

ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

მცენარეულობა

ბაკურიანსა და მის მიდამოებში ტყეები გავრცელებულია ზღვის დონიდან 2000_2,200 მეტრის სიმაღლეზე; ამის ზემოთ მდებარეობს სუბალპური და ალპური ზონები. ფლორა წარმოდგენილია მრავალფეროვანი მცენარეებით. მათ შორის ტყისწარმომქმნელია აღმოსავლეთის ნაძვი, აღმოსავლეთის წიფელი, ნაძვი, მუხა, სოჭი, აგრეთვე რცხილა, წაბლი, არყის ხე და სხვა. ტყის რესურსების დაცვასა და ექსლუატაციას ახორციელებს ბაკურიანის სატყეო მეურნეობა. ფაუნა ზონისთვის დამახასიათებელია ციყვი, გარეული კატა, ირემი, შველი, გარეული თხა, დათვი, ფოცხვერი, მგელი, ტურა, მთის მელა, მაჩვი და სხვა. ფრინველთა სამყაროს წარმოადგენს ყვავი, ჭკა, კაჭკაჭი, ჩხიკვი, შოშია, მოლალური, სტვენია, კოდალა და სხვა. იხტიოფაუნას წარმოადგენს კალმახი, ხრამული და თევზის ზოგიერთი სხვა ჯიში. თითქმის არ არის ქვეწარმავლები და მავნე მწერები; ტყეებს დიდ ზიანს აყენებს ლაფნიჭამია. ბოლო დროს, ანთროპოგენურმა საქმიანობამ ბორჯომის ხეობაში, კერძოდ, “დიდი ბაკურიანის” ზონაში, ფლორასა და ფაუნას დიდი ზიანი მიაყენა.

სასარგებლო წიაღისეული

ბაკურიანის მიდამოებში ცნობილია ანდეზიტის საბადოები, რომლებიც განლაგებულია ბაკურიანის ანდეზიტთან (მარაგი _ 2.500 ათასი მ3), საკოჭაოსთან (მარაგი _ 600 ათასი მ3) და დაბასთან. ვულკანური წარმოშობის ეს მასალა, რომელსაც სახელი ეწოდა ანდეზიტის მთების მიხედვით, გამოიყენება საშენ მასალად და მუშავდებოდა ტექნოლოგიებში. მოქმედებდა ანდეზიტის კარიერი, საფქვაკი და სახერხი საამქროები. აქვე არსებობდა გარკვეული ინფრასტრუქტურა: დაწყებითი სკოლა, კლუბი, ბიბლიოთეკა, სამედიცინო პუნქტი, კავშირგაბმულობის განყოფილება. ამჟამად წარმოება პრაქტიკულად არ მუშაობს. ბაკურიანის ანდეზიტის მიდამოებში არის სამკურნალო მინერალური წყაროები. ვულკანური წარმოშობის ბაზალტები სხვადასხვა ფერისა და თვისებებისაა. ზოგიერთი მათგანი გამოიყენებოდა ბორჯომის მინერალური წყლის ბოთლების წარმოებისა და საგზაო მშენებლობაში.

კლიმატური პირობები

ბაკურიანის ჰავა ზღვის ნოტიოდან ზომიერად ნოტიო კონტინენტურისკენ გარდამავალია. ზამთარი ცივია და თოვლიანი; ზაფხული _ ხანგრძლივი. საშუალო წლიური ტემპერატურა 4,30 C; იანვრისა _ 7,20 C, აგვისტოსი 20 C-მდე;

1.2.5

განმარტებითი ბარათი

ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

ნალექების რაოდენობა 734 მმ წელიწადში, ნალექიანი დღეების რაოდენობა წელიწადში _ 145 მდე. თოვლის საფარი (64 სმ) დევს დეკემბრის დასაწყისიდან მარტის ბოლომდე. გაბატონებული ქარები სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებისაა. ძირითადი სამკურნალო ფაქტორებია: მთის ჰავა, მზის ხანგრძლივი ნათება (2,052 სთ წელიწადში) და ულტრაიისფერი სხივების მაღალი რადიაცია. სამედიცინო ჩვენებები: ლიმფადენიტი, სასუნთქ ორგანოთა ქრონიკული არატუბერკულოზური დაავადებანი, სისხლნაკლებობა. “დიდი ბაკურიანის” შემადგენელი ნაწილები ხასიათდება საკმაოდ განსვავებული მიკროკლიმატური პირობებით. რომ არაფერი ითქვას სხვადასხვა დასახლებების (ბაკურიანი, ბაკურიანის ანდეზიტი, ჯიხისჯვარი, დიდი მიტარბი) მიკროკლიმატზე, საკუთრივ ბაკურიანის შემოგარენიც ამ თვალსაზრისით საკმაოდ განსვავებულ სურათს იძლევა. მაგალითისთვის მოგვყავს ბაკურიანისა და “დიდველის “ ტერიტორიის ტემპერატურის, ტენიანობისა და ქარის შედარებითი მონაცემები (ცხრილი 1).

პირობის შედარებითი მონაცემები (დაკვირვების პერიოდი – 9-23 თებერვალი)

ადგილი, დრო	ტემპერატურა			ტენიანობა			ქარი (ზოგადი ტენდენციები)	
	მინ.	მაქს.	საშ.	მინ.	მაქს.	საშ.	მიმარ- თულება	სიძლიე- რე
დაბა ბაკურიანი								
9 ⁰⁰ სთ	-19,7	10,8	-4,7	31	100	80	W	1,6
12 ⁰⁰ სთ	-14,3	14,8	-2,4	31	100	65	W	2,3
15 ⁰⁰ სთ	-14,4	15,8	-0,2	28	100	66	W	2,2
18 ⁰⁰ სთ	-16,9	12,6	-3,2	31	100	75	W	1,8
21 ⁰⁰ სთ	-20,7	10,0	-5,7	43	100	83	E	1,5
„დიდველი“								
9 ⁰⁰ სთ	-38	-4	-14	30	100	75	W	6,5
12 ⁰⁰ სთ	-33	1	-9	27	100	70	W	7,0
15 ⁰⁰ სთ	-31	3	-8	26	100	67	W	8,0
18 ⁰⁰ სთ	-34	0	-10	29	100	71	W	7,5
21 ⁰⁰ სთ	-36	-2	-12	38	100	74	W	7,0

წყარო: საქართველოს ჰიდრომეტეოროლოგიისა და გარემოს მონიტორინგის სამსახური, 2005 წ.

1.2.5

განმარტებითი ბარათი ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

ცხრილი 2.

დაბა ბაკურიანისა და „დიდველის“ ტერიტორიის ნალექების, ნისლისა და თოვლის
საფარის შედარებითი მდგომარეობა

ადგილი	ნალექიანი დღეების რაოდენობა		ნისლიანი დღეების რაოდენობა	თოვლის საფარის სისქე (სმ) 7–23 თებერვლის პერიოდში		
	წლიური	7–23 თებერვლის პერიოდში		მინ.	მაქს.	საშ.
დაბა ბაკურიანი	172,9	7	2	15	133	56
„დიდველი“	185	9	9	15	133	56

წყარო: საქართველოს ჰიდრომეტეოროლოგიისა და გარემოს მონიტორინგის სამსახური, 2005 წ.

1.2.5

ბანმარცხითი ბარათი

ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

მდინარე ბაკურიანისწყალი სათავეს იღებს თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ფერდობზე მთა საყველოსმთის (2806,4 მ) ჩრდილო-დასავლეთ ფერდობზე 2760 მეტრის სიმაღლეზე და ერთვის მდ. გუჯარეთისწყალს მარცხენა მხრიდან სოფ. ცემის აღმოსავლეთით 0,5 კმ-ში 1020 მეტრის სიმაღლეზე. მდინარის მთლიანი სიგრძე 18,5 კმ, საერთო ვარდნა 1740 მ, საშუალო ქანობი 94,0%, წყალშემკრები აუზის ფართობი კი 42,2 კმ²-ია. მდინარეს პირველი რიგის შენაკადები, ანუ შენაკადები რომლებიც უშუალოდ ერთვის მდ. ბაკურიანისწყალს, გააჩნია მხოლოდ თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ფერდობზე, დაბა ბაკურიანამდე. 11 შენაკადის ჯამური სიგრძე კი 28,1 კმ-ია. დაბა ბაკურიანის ქვემოთ მდინარეს ერთვის მხოლოდ რამდენიმე უმნიშვნელო შენაკადი და მშრალი ხევი.

დაბა ბაკურიანის ფარგლებში, წრიული გზის ჩრდილოეთ დაბოლოების კვეთში, 1650 მეტრ ნიშნულამდე, მდ. ბაკურიანისწყლის სიგრძე 7,60 კმ, საერთო ვარდნა 1110 მეტრი, საშუალო ქანობი 146,0%, წყალშემკრები აუზის ფართობი კი 23,1 კმ²-ია. აღნიშნულ კვეთამდე, როგორც ზემოთ იყო აღნიშნული, მდინარეს ერთვის 11 ძირითადი შენაკადი ჯამური სიგრძით 28,1 კმ. აღნიშნული შენაკადების გარდა მდინარეს უერთდება მრავალი მშრალი ხევი, რომელთაგან 8 კვეთს წრიულ გზას.

მდინარის წყალშემკრები აუზი მდებარეობს თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ფერდობზე, მდ. ბორჯომულასა და მდ. მიტარბის აუზებს შორის. მისი წყალგამყოფის ნიშნულები იცვლება 1670 მეტრიდან 2806 მეტრამდე. სათავიდან 1800 მეტრამდე მდინარის აუზი ძლიერ დანაწევრებულია შენაკადების და მშრალი ხეების ხეობებით. ამ მონაკვეთზე მდინარის ხეობა ციცაბო ფერდობებით და მაღალი ქანობებით ხასიათდება. 1800 მეტრიდან ქვემოთ მდინარის ხეობა გადის ბაკურიანის ქვაბულში, სადაც მისი ქანობები მკვეთრად ეცემა. ბაკურიანის ქვაბულის ქვემოთ, დაახლოებით 1500 მეტრიდან, მდინარის კალაპოტი გადის ვიწრო, კანიონისებურ ხეობაში, რომელიც გრძელდება სოფ. ცემამდე. სოფელ ცემის ქვემოთ შესართავამდე მდინარის ხეობას ყუთისმაგვარი ფორმა გააჩნია. მდინარის კალაპოტი ზომიერად კლაკნული და ძირითადად დაუტოტავია.

მდინარის აუზის გეოლოგია წარმოდგენილია ახალგაზრდა ეულკანური ქანებით, კერძოდ ანდეზიტებით და ბაზალტებით. ძირითადი ქანები გადაფარულია მთა-მდელოს თიხნარი შემადგენლობის ნიადაგებით. 2000 მეტრზე ზევით გავრცელებულია ალპური და სუბალპური მცენარეულობა, ქვემოთ კი შერეული ტყე. მდინარის აუზის დაახლოებით 60% დაფარულია ტყით.

მდინარე საზრდოობს თოვლის, წვიმისა და გრუნტის წყლებით. მისი წყლიანობის რეჟიმი ხასიათდება სეზონური თოვლის დნობით გამოწვეული გაზაფხულის წყალდიდობით, შემოდგომის წვიმებით გამოწვეული წყალმოვარდნებით, ზაფხულის არამდგრადი და ზამთრის შედარებით მდგრადი წყალმცირებით. ცალკეულ წლებში, გაზაფხულის წყალდიდობისა და წვიმებით გამოწვეული წყალმოვარდნების თანხვედრისას მოსალოდნელია იშვიათი განმეორებადობის მაქსიმალური ხარჯების გაგლა.

1.2.5

ბანმარცხითი ბარათი ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

მდინარე ბაკურიანისწყალი ჰიდროლოგიური თვალსაზრისით შეუსწავლელია. ამიტომ, წრიული გზის ჩრდილოეთ დაბოლოების კვეთში, 1650 მეტრ ნიშნულზე, მისი საშუალო წლიური და მინიმალური ხარჯები დადგენილია ანალოგის მეთოდით, მაქსიმალური ხარჯები კი გაანგარიშებულია ჰიდროლოგიის პარქტიკაში მიღებული ემპირიული ფორმულით.

ქვემოთ, ცხრილების სახით მოცემულია მდ. ბაკურიანისწყლის საშუალო წლიური ხარჯების შიდაწლიური განაწილება სხვადასხვა წელიანობის წლისთვის, ასევე მაქსიმალური და მინიმალური ხარჯები.

მდინარე ბაკურიანისწყლის საშუალო წლიური ხარჯების (მ³/წმ)
შიდაწლიური განაწილება სხვადასხვა წელიანობის წლისათვის (▼1650 მ).

P%	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	წელი
25% საშუალოდ უხვწყლიანი	0.19	0.21	0.45	1.50	1.73	1.21	0.60	0.35	0.30	0.35	0.36	0.31	0.63
50% საშუალოდ წელიანი	0.16	0.18	0.38	1.27	1.46	1.02	0.50	0.29	0.25	0.29	0.30	0.26	0.53
75% საშუალოდ მცირეწყლიანი	0.13	0.15	0.32	1.05	1.21	0.85	0.42	0.24	0.21	0.24	0.25	0.21	0.44

მდინარე ბაკურიანისწყლის სხვადასხვა განმორებადის წყლის
მაქსიმალური ხარჯები მ³/წმ-ში (▼1650 მ).

P% უზრუნველყოფა	0.1	0.5	1	2	5	10	20
τ განმორებადობა წლებში	1000	200	100	50	20	10	5
Q მ ³ /წმ-ში	105	81.0	67.5	52.0	36.5	28.0	21.5

მდინარე ბაკურიანისწყლის სხვადასხვა უზრუნველყოფის წყლის
მინიმალური ხარჯები მ³/წმ-ში (▼1650 მ).

P% უზრუნველყოფა	75	80	85	90	95	97	99
Q მ ³ /წმ-ში	0.055	0.049	0.042	0.036	0.026	0.020	0.013

განმარტებითი ბარათი

მოქმედი მიწათსარგებლოდის გენ.გეგმის მიმოხილვა

ფუნქციური ზონირება:

- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულია შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

სზ-3 (საცხოვრებელი ზონა-3)

სზ-5 (საცხოვრებელი ზონა-5)

რზ' (სარეკრეაციო ზონა')

ტზ-1 (სატრანსპორტო ზონა 1)

სოფზ' (სასოფლო-სამეურნეო ზონა')

სპეცზ' (სპეციალური ზონა')

ს-1 (სამრეწველო ზონა)

აღსანიშნავია, რომ თვისობრივად ბაკურიანის ტერიტორიები დაყოფილია უფრო მეტ ზონად და სასურველია შესაბამისად მეტი ფუნქციური ზონის არსებობა, როგორც სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელი ზონების, ასევე საზოგადოებრივ საქმიანი და სხვა.

სზ-3 (საცხოვრებელი ზონა-3)

კ1-0.5

კ2-1.3

კ3-0.2

მაქსიმალური სიმაღლე - 16.5 მ

აღნიშნული ზონა ძირითად შემთხვევებში მინიჭებული აქვს ბაკურიანის ისტორიულ ნაწილს სადაც უკვე ჩამოყალიბებულია განაშენიანება. აღნიშნული განაშენიანება გამოირჩევა როგორც დაბალსართულიანობით, ასევე კ1 და კ2 დაბალი კოეფიციენტით. შესაბამისად სასურველია აღნიშნული ტერიტორიებისათვის ისეთი ქალაქშენებლობითი კოეფიციენტების მინიჭება, როგორც სახასიათო იქნება არსებული განაშენიანებისათვის. ასევე შესაბამისი მაქსიმალური სიმაღლის დაწესება, რაც ხელს შეუწყობს ბაკურიანის ცენტრალურ ნაწილში ჩამოყალიბებული მასშტაბისა და განაშენიანების ხასიათის შენარჩუნებას.

სზ-5 (საცხოვრებელი ზონა-5)

კ1-0.5

კ2-1.8

კ3-0.1

მაქსიმალური სიმაღლე - 16.5 მ

აღნიშნული ზონა მინიჭებული აქვს ყველა იმ დანარჩენ ტერიტორიებს, რომლებზეც გათვალისწინებულია სამშენებლო განვითარება. ამ ზონაში მოხვედრილი ტერიტორიები მვეთრად განსხვავდება ერთმანეთისაგან თვისობრივად, რის გამოც აუცილებელია ამ განსხვავებული ტერიტორიებისათვის სხვადასხვა კონკრეტული ფუნქციური ზონების მინიჭება.

არსებული მდგომარეობით კ1-კოეფიციენტი ნაკლებია დადგენილზე, ხოლო დადგენილი კ3 კოეფიციენტი

განმარტებითი ბარათი

მოქმედი მინათსარგებლობის განგეგმვის მიმოხილვა

ძალზედ დაბალია საკურორტო ზონისათვის.

რზ' (სარეკრეაციო ზონა')

სარეკრეაციო ზონა მინიჭებული აქვს მხოლოდ 4 ტერიტორიას:

- ბოტანიკური ბაღის ტერიტორია
- წრიულის შიდა ტერიტორია
- პარკის ტერიტორია
- ე.წ. IV სამმართველოს ტერიტორია

სასურველია ასევე სხვა ტერიტორიებს მიენიჭოს სარეკრეაციო ზონა. მაგალითად მდინარის პირა ტერიტორიებს, ე.წ. „ამირანი“-ს პარკის ტერიტორიას, ახალი ასათვისებელი ტერიტორიების გარკვეულ ნაწილებს და სხვა.

ასევე აუცილებელია სატყეო ტერიტორიებს მიენიჭოს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული მათი სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობა.

ტზ-1 (სატრანსპორტო ზონა 1)

სატრანსპორტო ზონა-1 აქვს მინიჭებული ყველა არსებულ გზას, თუმცა არ აქვს მინიჭებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ საპროექტო გზებს. ასევე არ არის ცალკე გამოყოფილი საფეხმავლო გზები და ქუჩები, ველო ბილიკები და სხვა. ყოფილ სარბოლო სათხილამურო მარშრუტს ასევე მინიჭებული აქვს სატრანსპორტო ზონა 1.

სასურველია ასევე გამოყოფილი იქნას ადგილები ავტოსადგომებისათვის.

სოფზ' (სასოფლო-სამეურნეო ზონა')

სასოფლო-სამეურნეო ზონა ავტომატურად აქვს მინიჭებული ისეთ ზონებს, რომლებიც არ ყვება საცხოვრებელი ზონების ფარგლებში და ასევე რჩება სატყეო ზონებს მიღმა. მათ შორის სამთო სასრიალო ტრასებს, არსებული ნაგავსაყრელის და საკანალიზაციო გამწმენდ ნაგებობას, ასევე დიდველის გარკვეულ ტერიტორიას, რომელიც ვითარდება საცხოვრებელი ფუნქციით. შესაბამისად გადასახედა ამ ზონების ადგილმდებარეობის მიზანშეწონილობა.

ს-1 (სამრეწველო ზონა 1)

სპეციალური ზონა აქვს მინიჭებული ერთ კონკრეტულ ტერიტორიას რომელიც მდებარეობს საცხოვრებელი ზონით შემოსაზღვრულ ტერიტორიაზე, და გაუგებარია მისი ამ კონკრეტულ ადგილას მდებარეობის მიზეზი.

მოქმედი მიწათსარგებლოების განგეგმვის მიმოხილვა

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმების შეუსაბამობა
- 2.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით არ არის განსაზღვრული სსზ-2, როცა დიდველისა და კოხტას გრგ-ში არის ესეთი ზონა და მისი კოეფიციენტებია კ1-0.7, კ2-5.0, კ3-0.1, მაქსიმალური სიმაღლე 16,5 მ საკურორტო ზონისათვის ძალიან მაღალია კ1-0.7 და კ2-5.0 კოეფიციენტი, ისევე როგორც დაბალია კ3-0.1 კოეფიციენტი. აღნიშნული კოეფიციენტების ათვისების შემთხვევაში, შენობას ფაქტიურად არ რჩება ეზო. მაქსიმალური კ1 კოეფიციენტის და მაქსიმალური სიმაღლის ათვისების შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტი შეიძლება გამოვიდეს 3,5 და გაუგებარია კ2-5.0 კოეფიციენტის არსებობის შესაძლებლობა როცა მისი ათვისება პრაქტიკულად შეუძლებელია.
- 2.2 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გარკვეულ ტერიტორიებს რომლებსაც მინიჭებული ჰქონდა სასოფლო სამეურნეო ზონა, გრგ-თი მიენიჭა ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა ან საცხოვრებელი ზონები, ხოლო მდინარის გასწვრივ მდებარე საცხოვრებელ ზონებს მიენიჭა სარეკრეაციო ზონა, რაც გამართლებულია, თუმცა არ მოდის შესაბამისობაში მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასთან.

ხედვა და არქიტექტურულ-გეგმარებითი წინადადებები.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად არის მიმოხილული ბაკურიანის არსებული მდგომარეობა, თუმცა ხედვის ნაწილი საკმაოდ მწირედ არის ნახსენები, ხოლო გრაფიკულ ნაწილში პრაქტიკულად არ არის ასახული ტექსტურ ნაწილში ნახსენები ქცენტები და წინადადებები.

1.2.7

განმარტებითი ბარათი

საწოლი ადგილების ზრდის დინამიკა

ბაკურიანში

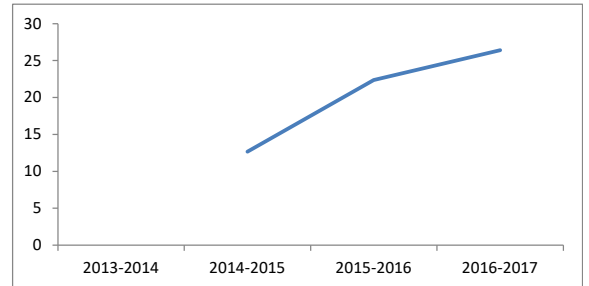
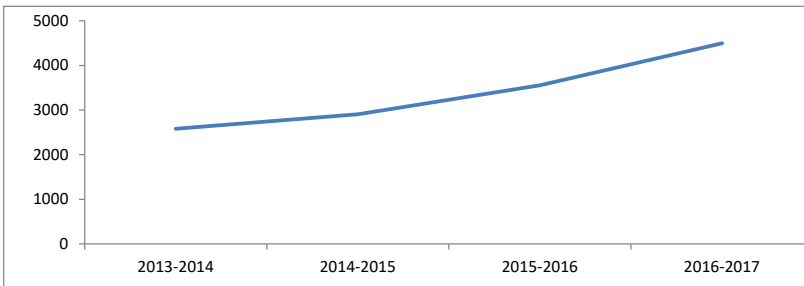
ელ. მომარაგების დინამიკა

რიცხვითი	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
	2580	2907	3557	4496

%	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
		12.7	22.4	26.4

რიცხვითი
მანვენების
დინამიკა

პროცენტული
მანვენების
დინამიკა



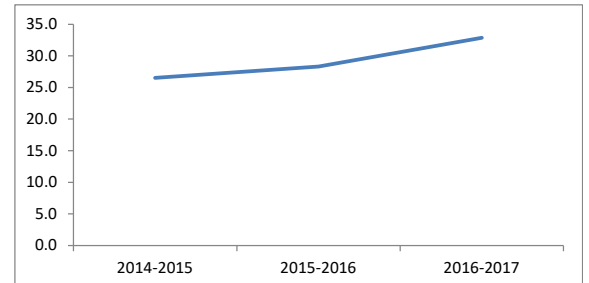
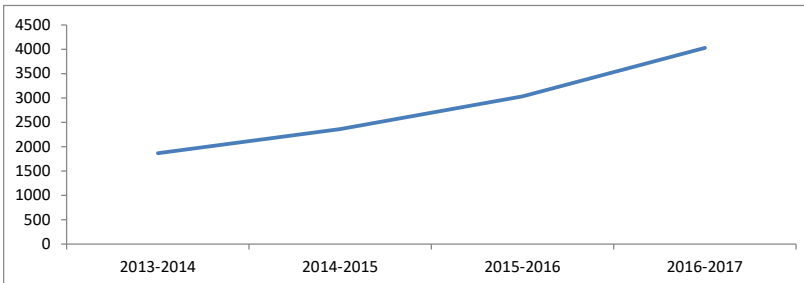
ბუნებრივი აირით მომარაგების დინამიკა

რიცხვითი	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
	1867	2362	3031	4027

%	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
		26.5	28.3	32.9

რიცხვითი
მანვენების
დინამიკა

პროცენტული
მანვენების
დინამიკა



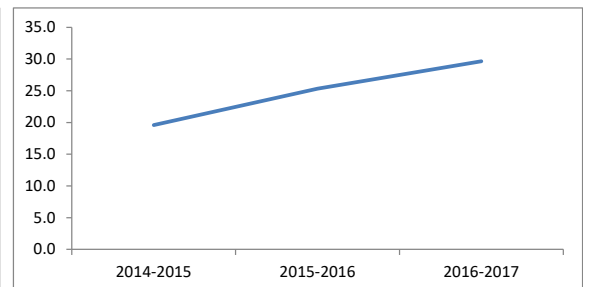
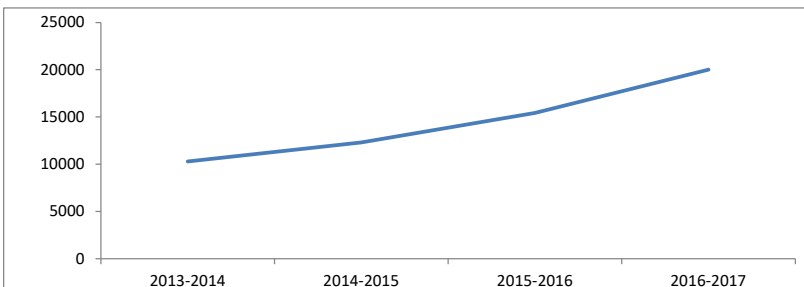
საწოლი ადგილების რაოდენობის ზრდის დინამიკა

რიცხვითი	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
	10292.52831	12309.2227	15428.58134	20000

%	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
		19.6	25.3	29.6

რიცხვითი
მანვენების
დინამიკა

პროცენტული
მანვენების
დინამიკა



1.2.8

ბანმარცებიტი ბარათი

სპორტული ინფრასტრუქტურა

ზაფხულის და ზამთრის სეზონზე ბაკურიანი გამოირჩევა ტურისტების სიმრავლით. თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ იგეგმება ბაკურიანის 4 სეზონის ტურისტული კურორტად განვითარება, შემოდგომისა და გაზაფხულის სეზონებისათვის, ერთერთ ძირითად ტურიზმად მოიაზრება სწორედ სპორტული ტურიზმის განვითარება. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ საბჭოთა პერიოდში ბაკურიანს გააჩნდა სპორტული ტურიზმის ტრადიცია, რაც სამწუხაროდ მივიწყებულ იქნა სასპორტო ინფრასტრუქტურის მოშლის გამო.

ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ზამთრის სეზონზე, სათხილამურო ტრასებს ექნება ტურისტების მხოლოდ 25%-ის მომსახურების რესურსი, რის გამოც შესაქმნელია გართობისა და დასვენების ალტერნატიული საშუალებები, რომელთა გარკვეული ნაწილი იქნება სწორედ სპორტული ობიექტები.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით განსაზღვრულია შემდეგი სპორტული ობიექტები:

ზამთრის სეზონისათვის:

- სამთო სათხილამურო ტრასები
- ბიატლონის მოედანი
- Cross Country მოედანი (არსებულის აღდგენა)
- ტრამპლინები (არსებულის აღდგენა)
- ყინულის მოედნები
- სპორტული დარბაზი (ჰოკეის მოედანი)

შემოდგომა, გაზაფხული, ზაფხულის სეზონისათვის:

- სამთო ველოტრასების ქსელი
- ველო პარკი
- ველობილიკები
- სპორტული მოედნები (ფეხბურთი, რაგბი, კალათბურთი, ფრენბურთი, ჩოგბურთის კორტები)
- საცურაო აუზი
- გოლფ კლუბი

1.2.9

განმარტებითი ბარათი

ტურისტული ინფრასტრუქტურა

ტურისტების რაოდენობის ზრდის პარალელურად, აუცილებელია ტურისტული ინფრასტრუქტურის იგივე ტემპებში განვითარება, რა ტემპებითაც ვითარდება უძრავი ქონება.

შემოდგომისა და გაზაფხულის სეზონებზე ძირითადი ტურისტული ინფრასტრუქტურის როლს შეასრულებს სპორტული ინფრასტრუქტურა, რადგან ამ პერიოდში სწორედ სპორტული ტურიზმის დატვირთვას კურორტს. ხოლო ზაფხულში და ზამთარში მნიშვნელოვანი იქნება მრავალფეროვანი ტურისტული აქტივობების არსებობა, რათა ტურისტების ნაკადები სხავდასხვა მიმართულებით იქნას გადანაწილებული.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ბაკურიანში გათვალისწინებული შემდეგი ტურისტული ობიექტები:

- კინოთეატრი
- ბაკურიანის მუზეუმი (სადაც თავმოყრილი იქნება ბაკურიანის ისტორიასთან და ცნობილ ბაკურიანელებთან დაკავშირებული საარქივო მასალა)
- ტურიზმის მართვის ცენტრი (სადაც ტურისტებს შეეძლება ტურისტული აქტივობების დაგეგმვა, ტურების შეძენა და სხვა)
- კემპინგები
- პარკი
- შოპინგი (მნიშვნელოვანია სპორტული და აქტიური ტურიზმისათვის შესაფერისი მაღაზიების არსებობა, რათა ტურისტს შეეძლოს მისთვის საჭირო ნებისმიერი ნივთის ადგილზე შეძენა)
- საბავშვო გასართობი ობიექტები (გამომდინარე იქიდან, რომ ბაკურიანი, საქართველოს სხვა კურორტებისგან განსხვავებით, ყველაზე მეტად ითავსებს საოჯახო ტურიზმს, მნიშვნელოვანია ბავშვებისათვის მრავალფეროვანი ტურისტული სერვისების არსებობა)

ასევე მნიშვნელოვანია ახალი ტურისტული ცენტრის შექმნა. დღეს ბაკურიანის ცენტრად მოიაზრება დავით აღმაშენებლის ქუჩა, რომელზედაც განთავსებულია რამოდენიმე სურსათის მაღაზია, აფთიაქები, კინოთეატრი და მათი რაოდენობა არაფრით არ პასუხობს ტურისტების მოთხოვნას, როგორც რაოდენობრივად ასევე ხარისხობრივად. ამავდროულად აღნიშნული ქუჩა წარმოადგენს ძირითად სატრანსპორტო არტერიას (მათ შორის სატრანზიტოდ).

ზემოთ აღნიშნულიდან და ასევე ბაკურიანის სამომავლო განვითარების პერსპექტივიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია როგორც აღნიშნული ქუჩის განვითარება, ასევე ახალი ცენტრების გაჩენა, რომელიც როგორც ხარისხობრივად იქნება ადეკვატური ახალი გამოწვევებისათვის ასევე ინფრასტრუქტურულად იქნება მზად ბაკურიანის სტუმრების ძირითადი თავშესაფრის ადგილად ქცევისათვის.

ძირითადი ტურისტული ცენტრი უნდა განთავსდეს როგორც, არსებულ აღმაშენებლის ქუჩაზე, ასევე წრიულის შიდა ტერიტორიაზე.

აღმაშენებლის ქუჩაზე მაქსიმალურად უნდა შეიზღუდოს კერძო ტრანსპორტის გადაადგილება. უნდა გაფართოვდეს საფეხმავლო სავალი ნაწილი. ქუჩაზე ძირითადად უნდა განთავსდეს კვების და კომერციული ობიექტები.